26. 8. 2015

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Ujednání o změně pořadí zástavních práv dle NOZ

Většina z nás jistě zaznamenala, že zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník („NOZ“) zavedl mnoho nových zajímavých institutů, a to zejména v oblasti věcných práv. Některé z těchto nových institutů se však v praxi osvojují teprve pozvolna. V tomto článku bych se chtěla podrobněji věnovat jednomu z nich, a to možnosti věřitelů ujednat si pořadí svých zástavních práv.

Obecné pravidlo pro určení pořadí zástavních věřitelů při výkonu zástavního práva (tj. pravidlo přednosti pro uspokojení ze zástavy) je upraveno v ustanovení § 1371 a násl. NOZ. Dle tohoto ustanovení platí, že vázne-li na zástavě více zástavních práv, stanoví se jejich pořadí podle doby vzniku zástavního práva s tím, že jedná-li se o zástavní právo zapisované do veřejného seznamu, rozhoduje pro pořadí okamžik podání návrhu na provedení zápisu.

Výše uvedené obecné pravidlo je však nově možné smluvně modifikovat. Ustanovení § 1372 odst. 1 NOZ totiž zakotvuje možnost upravit si pořadí zástavních práv zapsaných ve veřejném seznamu odchylně od zákonného režimu, a to písemným ujednáním zástavních věřitelů o jimi dohodnutém pořadí zástavních práv. V souladu s posilováním principu smluvní svobody tím tak zástavní věřitelé dostali do ruky flexibilní nástroj k úpravě vzájemných práv a povinností ze zástavy, a to jak práv již vzniklých tak práv vzniklých teprve v budoucnu[1].

Možnost smluvně si určit pořadí zástavních práv pro případ jejich výkonu poskytuje nové alternativy zejména v oblasti trhu refinancování úvěrů. Zástavní věřitelé si mezi sebou zamění již existující zástavní práva podle nově ujednané výše úvěrů, a nový stav se zapíše do katastru poznámkou[2] v rámci jednoho řízení. Ačkoli se zdá, že využití tohoto institutu je vcelku bezproblémové, výkladové nejasnosti se mohou objevit například v otázce záměny pořadí tzv. „starých“ zástavních práv, vzniklých dle právní úpravy účinné do 31.12.2013.

Při řešení otázky, zda lze dohodou zástavních věřitelů upravit i pořadí „starých“ zástavních práv vzniklých za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník („OZ“), lze dospět ke dvěma protichůdným závěrům.

První výklad vychází z konceptu ochrany nabytých práv, obsaženého v přechodných ustanoveních NOZ, konkrétně v ustanovení § 3073, které stanoví, že *„práva ze zajištění závazku vzniklá přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, byť byla zřízena i jako práva věcná, se posuzují až do svého zániku podle dosavadních právních předpisů. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti*“. Z logického výkladu tohoto ustanovení vyplývá, že změnu pořadí zástavních práv lze sjednat pouze u zástavních práv ze

zástavních smluv:

- a) vzniklých po 1.1.2014; nebo
- b) vzniklých před 1.1.2014, avšak podřízeným výslovně úpravě NOZ v souladu s ustanovením § 3073, věty druhé.

Naproti tomu lze však argumentovat, že i v případě, že se smluvní strany na podřízení „staré“ zástavní smlouvy režimu NOZ nedohodnou, lze ustanovení § 3073 NOZ ve spojení s ustanovením § 1372 NOZ vykládat tak, že zákon užití institutu dohody o změně pořadí zástavního práva na zástavní práva vzniklá ze „starých“ zástavních smluv nezakazuje. Tohoto závěru se lze dobrat zejména, pokud si uvědomíme, že existuje rozdíl mezi okamžikem vzniku zástavního práva a jeho výkonu. Zatímco zástavní právo definuje NOZ ve svém § 1309 tak, že *„při zajištění dluhu zástavním právem vznikne věřiteli oprávnění, nesplní-li dlužník dluh řádně a včas, uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy do ujednané výše…*“, o výkonu zástavního práva NOZ ve svém § 1359 stanoví, že jde o uspokojení věřitele za podmínky, že se zajištěný dluh stane splatným. Nově v NOZ zakotvená dohoda o změně pořadí zástavních práv pak i dle svého systematického zařazení v pododdílu *„Výkon zástavního práva při více zástavních věřitelích*“ nemíří na modifikaci zástavního práva jako takového, nýbrž modifikuje pouze způsob jeho výkonu pro případ, že nastane některý z právních titulů pro takový jeho výkon.

Lze tedy argumentovat, že dohoda o změně pořadí zástavních práv nemění přímo původní zástavní právo dle OZ, ale jde o nové právní jednání, které s původním zástavním právem sice souvisí, nicméně je na něm nezávislé. Cílem tohoto nového právního jednání pak není změna zástavních smluv řídících se starou právní úpravou, ale uspořádání poměrů co do případného výkonu zástavních práv z nich vyplývajících, a to dle pravidel uspokojení věřitele v rámci výkonu zástavního práva obsažených v ustanovení § 1371 a násl. NOZ.

Nelze přitom časově ztotožňovat vznik zástavního práva s výkonem zástavního práva, když výkon zástavního práva je zásadně spojen až s okamžikem, který může nastat teprve v budoucnu, a to pokud zajišťovaný dluh není řádně a včas splněn. Opačný závěr by byl zcela nelogický, protože uzavřením zástavní smlouvy samozřejmě nevzniká zástavnímu věřiteli právo na realizaci zástavy automaticky.

S tímto druhým výkladem však nesouhlasí Český úřad zeměměřický a katastrální („ČÚZK“), který s odkazem na svá stanoviska[3] uvedl, že přechodná ustanovení NOZ jednoznačně vylučují využití institutu ujednání pořadí dle NOZ u „starých“ zástavních smluv tehdy, pokud si strany výslovně neujednaly, že se všechna nebo jen některá práva a povinnosti vzniklá ze zajištění závazku řídí ustanoveními NOZ. V opačném případě se „staré“ zástavní smlouvy řídí právními předpisy účinnými do 31.12.2013, a využití institutu záměny pořadí obsaženého v NOZ je vyloučeno. Dle ČÚZK je tedy ujednání o pořadí zástavních práv podle § 1372 NOZ možné pouze u zástavních smluv vzniklých po 1.1.2014 nebo u zástavních smluv podřízených režimu NOZ.

S ohledem na výše uvedenou rozhodovací praxi katastrálních úřadů, budou tedy strany „starých“ zástavních smluv nejprve nuceny tzv. optovat do režimu NOZ, a teprve poté si budou moci dohodnout změnu pořadí svých existujících zástavních práv. Zda se v budoucnu přístup katastrálních úřadů k této problematice změní, ukáže pouze čas.

Mgr. Michaela Řezníková, LL.M.

Weinhold Legal, v.o.s.
advokátní kancelář

Florentinum
Na Florenci 2116/15
110 00 Praha 1

Tel.: +420 225 385 333
Fax: +420 225 385 444
e-mail: wl@weinholdlegal.com

---

[1] Viz Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1127.
[2] Dle § 22 a 23 odst. 2 písm. b) zák. č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, v platném znění.
[3] Stanovisko č.j. ČUZK-13441/2014-15 ze dne 19. března 2014 a č.j. ČUZK-05257/2014-15 ze dne 22. října 2014.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty
- Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví
- Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů (jednatel × společnost)
- Úročení jistoty (kauce), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl
- Když obecní pozemky již nemusí být obecní – institut mimořádného vydržení v obecním právu
- Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky
- Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce
- Nová „tlačítková” povinnost pro e-shopy
- Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?
- Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře
- Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?